

CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA URBANA DE CÚCUTA: IMPACTO GENERADO POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ*

GABRIEL GUILLERMO FERNÁNDEZ CASTAÑEDA**

- *Curadora Urbana del Municipio de Cúcuta.*

** *Abogado especializado en derecho inmobiliario*

Fecha de recepción del artículo: Abril 5 2012. Fecha de aceptación: Mayo 30 2012

RESUMEN

Se analiza la incidencia de las disposiciones normativas sobre la transformación de la estructura urbana de San José de Cúcuta, los cambios que se han generado con el paso del tiempo en las disposiciones que regulan la clasificación del territorio municipal, formas de ocupación y el régimen de usos del suelo. Se parte de un recuento histórico acompañado de registro gráfico sobre el crecimiento urbano a partir de 1793, estimando la variación en la superficie ocupada hasta la vigencia actual, haciendo énfasis a partir del 2001 en que se aprobó y adoptó el Plan de ordenamiento territorial de la ciudad. De manera particular, se presenta el periodo 2006-2012, en que se genera la mayor densificación formal obtenida. Por último, se analiza la tendencia de la expansión urbana en el horizonte del largo plazo, conforme los cambios recientes normativos.

Palabras claves: San José de Cúcuta, ordenamiento territorial, estructura urbana, densificación, crecimiento urbano, expansión urbana, legislación urbana.

TITLE: CHANGES IN THE URBAN STRUCTURE OF CUCUTA: THE IMPACT GENERATED BY THE TERRITORIAL ORDER IN THE TRANSFORMATION PLAN OF THE CITY

ABSTRACT

Analysis of the incidence of the normative dispositions about the transformation of the urban structure of the city of San Jose de Cucuta, the changes that have taken place throughout time in the dispositions that regulate the territorial state capital classification, forms of occupation, and the government usage of soil. Being a part of a historical review accompanied by the graphic register of the urban growth since 1793, estimating the variation of the occupied surface until the present validity, making an emphasis starting from 2001 in which the Territorial Order in the Transformation Plan of the city was approved and adapted. During the period of 2006-2012, the greatest formal density is obtained. As though, this analyses the tendency for urban expansion in the long-run, according to the recent normative changes.

Keywords: San Jose de Cucuta, Territorial Order, Urban Structure, Density, Urban Growth, Urban Expansion, Urban Legislation.

INTRODUCCIÓN

Este trabajo se centra en el papel que han jugado las decisiones públicas en materia de desarrollo urbano sobre el municipio de San José de Cúcuta, presentando un análisis crítico del fenómeno de expansión de la urbe, la situación de la ocupación informal, contando con el apoyo de registros documentales dispersos que soportan hechos destacados, así como en la legislación urbana.

¿Que ha llevado a que en Cúcuta, la información sobre el crecimiento urbano se genere de manera segregada y no exista un observatorio social que concrete la realidad urbana municipal, tomando datos desde sus orígenes y hasta la fecha?, ¿Cuáles han sido las consecuencias del fenómeno de informalidad en la ciudad?, ¿Estaremos perdiendo el

derecho a la ciudad tan reclamado en las últimas décadas a nivel mundial?. Para dar respuesta a estos interrogantes, el trabajo contempla los siguientes aspectos:

Las particularidades del crecimiento urbano entre los periodos 1793 a 2012, presentando la variación gráfica de la superficie ocupada y los hechos que le han sustentado, en especial se citan las principales disposiciones normativas en materia urbanística tanto a nivel nacional como local y como las mismas han tenido injerencia en la transformación de la estructura urbana de San José de Cúcuta. Se muestra como gradualmente los márgenes de informalidad en la ocupación del suelo se van acrecentando, motivados por la presencia de ejidos municipales y la instalación de nuevas infraestructuras, llegando a superar los suelos desarrollados formalmente por parte de entidades privadas o públicas como el ICT.

Se registran además, los principales cambios que se han generado en la forma de definir la clasificación del territorio municipal. El trabajo evidencia el gran impacto de la ley 9 de 1989, primer referente normativo para el ejercicio de la planificación urbana, resaltando además, la importancia de la constitución de 1991, que sentó bases en el proceso de descentralización, marco que asigna a los municipios la competencia directa en la planificación y ordenamiento del suelo, permitiendo la generación de normas de superior jerarquía a nivel ambiental (Ley 99 de 1993), metropolitano (Ley 136 de 1994), participación ciudadana (Ley 134 de 1994), prestación de servicios públicos (Ley 142 de 1994), facilitando la coordinación, orientación, programación y regulación del desarrollo racional, armónico e integrado del territorio en el horizonte del largo plazo, integrando la sociedad civil en la toma de decisiones, de acuerdo a las estrategias de desarrollo local.

Se destaca el concepto de los **planes de ordenamiento territorial** formulado en la ley orgánica del plan de desarrollo (Ley 152 de 1994 Art. 41) y concretando su alcance en la ley de desarrollo territorial que logra integrar los mandatos constitucionales y legales referidos (Ley 388 de 1997), favoreciendo la construcción de un instrumento que enlaza la planeación física y socioeconómica, cuyos principios rectores son la función social y ecológica de la

propiedad, el reparto equitativo de cargas y beneficios y la prevalencia del interés general sobre el particular. (Art. 2).

Finalmente, se analiza el periodo más reciente, que muestra cambios en las formas de uso y ocupación del suelo, que introducen variaciones en la estructura funcional de la ciudad, analizando la tendencia de la expansión urbana y sus implicaciones en el horizonte del largo plazo.

Particularidades del crecimiento urbano de San José de Cúcuta.

1623. El primer poblado que surge en el valle de Cúcuta se origina en 1623, como resultado de las medidas dictadas por la corona española para transformar la vida de las comunidades indígenas asentadas en la zona, asignando un resguardo para que se congregara el pueblo, dando origen al hoy denominado Barrio San Luis. Este asentamiento vendría a ser integrado a la ciudad de Cúcuta como corregimiento mediante ordenanza departamental 021 de 1915, siendo convertido en barrio mediante acuerdo municipal No. 28 de 22 de agosto de 1943.

1733. La ciudad de Cúcuta, no tuvo una fundación como las originadas por la conquista española, su núcleo formal urbano surge gracias a la donación por escritura pública de media estancia de ganado mayor que hiciera la ilustre dama pamplonesa Juana Rangel de Cuellar en el sitio de Tonchalá, con la aceptación de siete vecinos, tres testigos y diecisiete personas notificadas como colindantes por las tierras donadas. Datos históricos reseñan que la población para ese año era de 42 habitantes. Así se expresaron, quienes participaron de la escritura de obligación que firmaron los Fundadores de Cúcuta, en Junio de 1733, ante Don Juan Antonio Villamizar y Finedo:

... "cuya fundación se ha de hacer en medida estancia de ganado mayor, que en el dicho sitio de Guasimal para el dicho efecto tiene donada Doña Juana Rangel de Cuellar por Escritura, otra de los Fundadores, tierra sana, con llano apacible para planta, teniendo el río de Pamplona que por el dicho sitio pasa, para agua y montaña para leña, para habitación de los habitantes, pasto común para las bestias que tuvieren y tierra de labor y regadío y demás requisitos que son necesarios para una fundación, y por lo que para la erección de Parroquia que pretendemos es lo primero asegurar congrua suficiente para el cura"...

Para ese momento se consideró esencial el río como sustento y el servicio religioso, sin hacer referencia a la ubicación o directrices de otros estamentos, servicios o viviendas.

1754. La tierra de los indígenas y la parroquia surgida por la donación de tierras en 1733, se divide por el río Pamplonita. El siguiente plano muestra su localización:

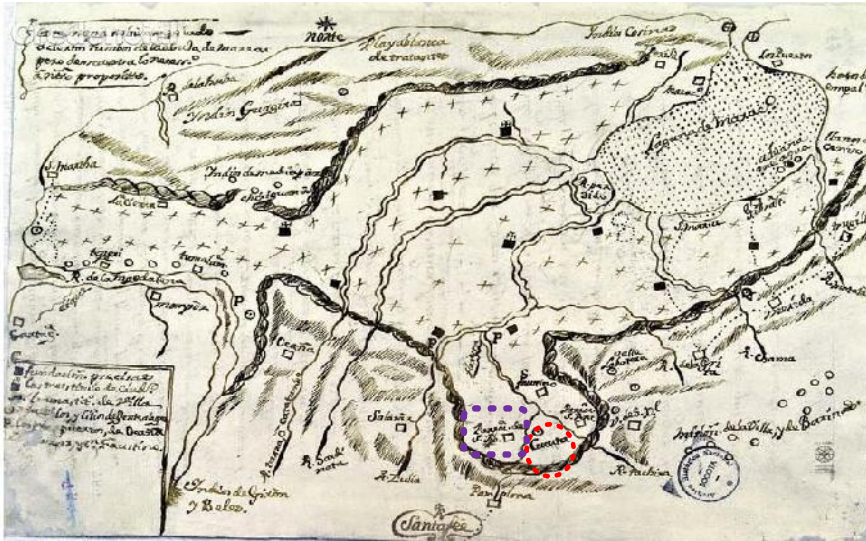


Figura No.1 Tierra de los indios motilonos para 1754. Mapa de la zona comprendida entre la Laguna de Maracaibo y la provincia de Santa Marta, en que se señalan accidentes geográficos, los pueblos, caminos y tierras de los indios comarcanos. Corresponde al proyecto para la conquista de los motilonos por Don Ventura de Flota Sepúlveda. **Archivo General de la Nación, mapoteca 4, ref. 599 BIS.**

Hacia 1792 Cúcuta cambia de título de villa a Aldea y cuenta con 3855 habitantes. (Cámara de Comercio de Cúcuta:2004. Pág. 11).

1793 – 1875. La tasa de crecimiento no sufre cambios vertiginosos, pasa de 3.855 habitantes a 11.846 habitantes (Niето, 1996). No hay impacto en la estructura urbana. El 18 de mayo de 1875 la ciudad es destruida. Antes del evento la ciudad contaba con 52 manzanas. En este momento de la historia la ciudad registraba una intensa actividad comercial.

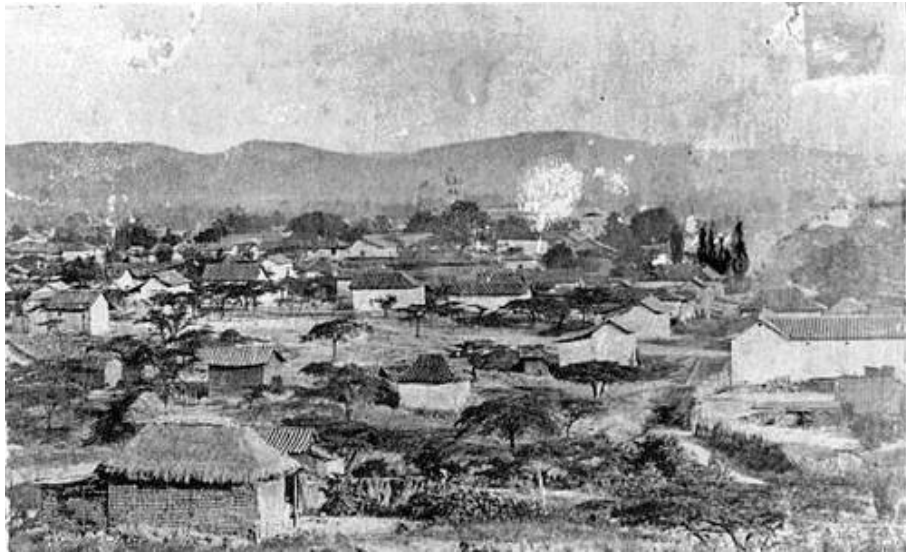
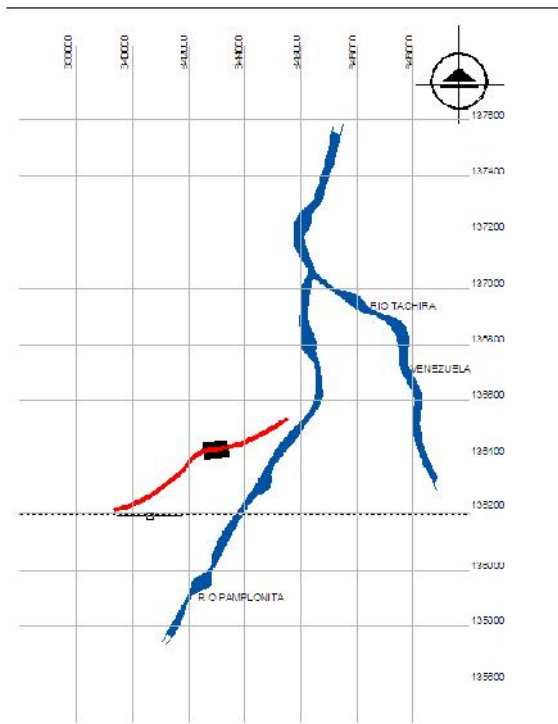
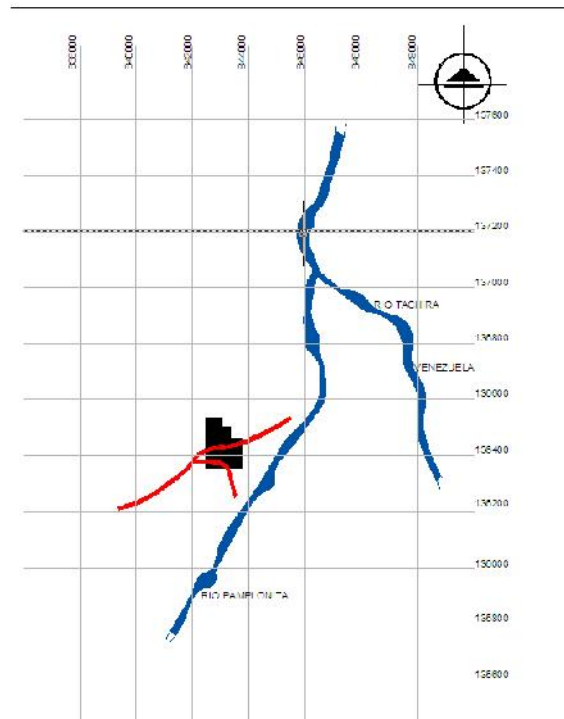


Figura No.2. Panorámica de Cúcuta considerada por historiadores como la evidencia más antigua de la ciudad antes de la destrucción de 1875. "Cúcuta poblado de plazuelas y patios con frondosos cujjes y mamones que resguardaban sus hogares del ímpetu de los vientos y cuyos moradores vivían en casas de teja situadas en el centro y en multitud de casitas esparcidas sin demarcación de calles". **(Ancizar. M., mediados siglo XIX).**



1793 DESARROLLO URBANO DE CUCUTA



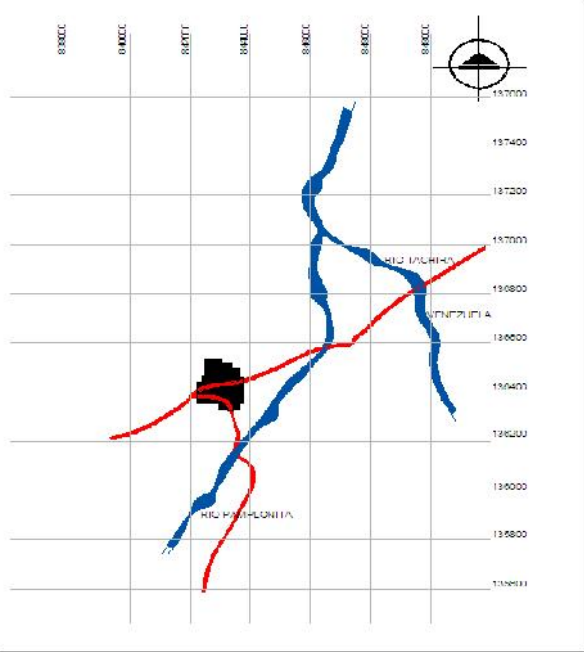
1863 DESARROLLO URBANO DE CUCUTA

Figura No.3. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1793. Elaboración propia, basado en información obtenida en Departamento Administrativo de Planeación en el año de 1996. Se aprecia un núcleo urbano concentrado en el centro.

Figura No.4. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1863. Elaboración propia, basado en información obtenida en Departamento Administrativo de Planeación en el año de 1996. Se aprecia que la expansión horizontal se dio sobre áreas inmediatamente adyacentes.

1875-1940's. La ciudad logra un cambio significativo después del terremoto, gracias al aporte del ingeniero venezolano Francisco de Paula Andrade Troconis, primer gran urbanista de la ciudad, responsable de la construcción del plano que permitió reorganizar la ciudad desde su corazón (hoy centro tradicional), respetando un diseño ortogonal en que las calles y avenidas se cruzaban armónicamente (asimilable al plan hipodámico), con anchos generosos que permitieron el albergue de especies arbóreas y el tránsito libre de las aguas, generando cuadras uniformes. El plan concibió al Parque Santander como la plaza principal, el centro de la ciudad (Pérgolis: 2002), y en el costado sur la Alcaldía y en el oriente la Catedral Mayor, encontrando sitios destinados para el comercio y equipamientos de interés en inmediaciones, quedando regulados usos y actividades para ese momento, que hoy día persisten, guardando similitud con lo que promulgaron las leyes de indias.

La ciudad se refunda sobre una zona plana de fácil acceso a la población, bajo la directriz impuesta. En septiembre de 1875, el cabildo contrata el plano con el ingeniero Andrade Troconis, siendo entregado el 30 de noviembre de ese año. La asamblea del estado soberano de Santander dicta una ley especial para fomentar la reconstrucción, constituyéndose estas herramientas en los primeros marcos normativos de los que se pueda hacer referencia (Cámara de Comercio de Cúcuta: 2004. Pág. 25). Las disposiciones consideraron adecuado reasentarse sobre la misma zona que ocupaba la urbe devastada, redefiniendo un nuevo emplazamiento de manzanas y vías, ampliando los anchos de calzada. La ubicación cercana al río pamplonita, garantizaba el suministro del agua a la población, la cría de especies, el manejo de aguas servidas, quedando ubicada de manera estratégica a escasos metros de Venezuela, sobre el que se venía consolidando el intercambio comercial tanto por vía terrestre como por vía marítima con el Lago de Maracaibo y el interior del país.



1875 DESARROLLO URBANO DE CUCUTA

Figura No.6. Plano que contiene la reconstrucción de la ciudad propuesta por Francisco de Paula Andrade Troconis. 1875



Figura No.6. Plano que contiene la reconstrucción de la ciudad propuesta por Francisco de Paula Andrade Troconis. 1875

El crecimiento económico y comercial de Cúcuta venía fortaleciéndose desde la segunda mitad del siglo XIX. Esta situación permitió que el proceso de reconstrucción tardara pocos años, labor en que se involucraron los estamentos oficiales, el comercio y la comunidad afectada de manera decidida. El cabildo municipal no dejó de sesionar y logró su traslado a la nueva ciudad el 9 de febrero de 1876. La ciudad atrajo la presencia de extranjeros, quienes se asentaron en sectores planos cercanos a la plaza principal (Parque Santander - Catedral de San José) con importantes casas comerciales y sitios de residencia amplios, de un piso de altura. Los grupos sociales de menores ingresos y clase obrera (trabajadores, artesanos, campesinos) que no poseían ni techo propio, ni recursos, fueron ubicados sobre zonas mas retiradas que correspondían a los ejidos, en terrenos adjudicados por el municipio, distantes del centro y de servicios, algunas en alta pendiente cercanas a la cabecera reticular, núcleos de desarrollo informales que no respetaron el trazado formulado por el Ingeniero Andrade de 1875, pero que de cierta forma guardaban armonía con su contexto.

La puesta en operación del tranvía, los servicios del telégrafo nacional, telefonía y alumbrado público, así como el servicio de electricidad, las vías, caminos y pasos de frontera, facilitaron la integración con el contexto nacional y binacional.

Ya para ese momento se evidencia el fenómeno de segregación socio espacial de clases, siendo recrudescido con el monopolio de las tierras de mejor ubicación a cargo de particulares, que se reservaron para los sectores formales. El municipio compensa a través del tiempo el desequilibrio, con el banco de ejidos, facilitando la ocupación ilegal de tierras de los desfavorecidos. La población a 1905 censada asciende a 15.312 habitantes y comienza a crecer de manera acelerada pasando a 57.248 habitantes para 1938. (Nieto: 1996), superando tasas promedio que venían registrándose.

Mediante Acuerdo 35 de 1.928, el Honorable Concejo ordena levantar un plano de Cúcuta "que determine los actuales lineamientos de la ciudad y de su futuro desarrollo en un lapso de cincuenta años".

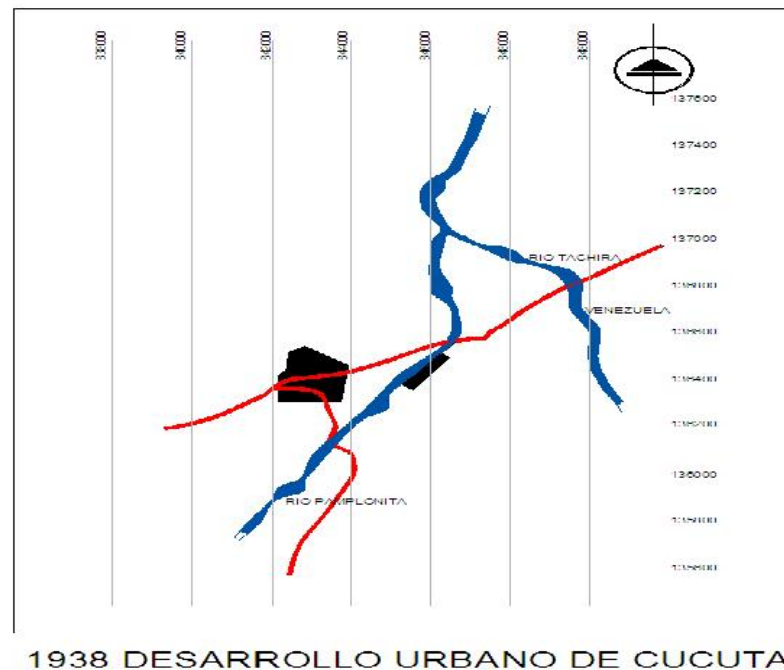


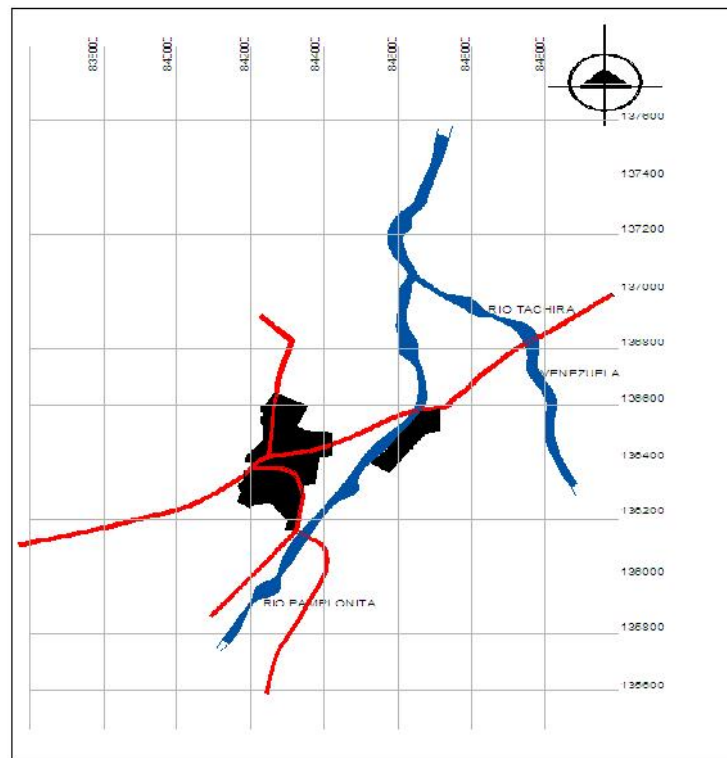
Figura No.7. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1938. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996. Se aprecia la conexión con el interior del país y con Venezuela por Ureña

En la década de 1940, se conecta el centro de la ciudad con zona aislada (barrio San Miguel y alrededores), facilitando el desarrollo informal del sector integrado. En esta década también es inaugurado el Estadio General Santander (Medina:1983) y en 1949 entra en operación el Aeropuerto de Lanza en la zona de San Luis que duraría solo dos décadas en operación.

1951-1959. La población crece a un ritmo anual superior al 6%, (Dane:2005), particularmente informal, generando cambios en la forma y estructura urbana. Se forman asentamientos irregulares como Chapinero (1952), Cundinamarca (1954), Claret (1959). Ponen en servicio la Diagonal Santander, Avenida Gran Colombia y la ciudad se interconecta con el interior del país (Cámara de Comercio: 2004.pág. 137).

Entre 1954-1956, se consolida el Barrio Blanco como un proyecto de viviendas de dos pisos de altura, que se reservaron para médicos, familias reconocidas, comerciantes, docentes y empleados públicos, financiado por el BCH.

En el año de 1954, la Alcaldía estructura la Oficina del "Plan Regulador de Cúcuta", (Nieto: 1996), contratando la elaboración del plan piloto de planeamiento de la ciudad a los arquitectos urbanistas Herber Ritter Echeverry y Eduardo Mejía. El plan elaborado contenía: señalamiento del perímetro urbano, zonificación de la ciudad, sistema vial y su clasificación, y normas sobre urbanismo y servicios públicos. Se fija la localización de la zona industrial urbana donde existe actualmente. Este tipo de plan fue instituido en Colombia iniciando en Bogotá y tomado en Cúcuta.



1954 DESARROLLO URBANO DE CUCUTA

Figura No.8. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1954. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996. Se aprecia la conexión con el interior del país y con Venezuela por Ureña

En ésta década de los 50's, se inicia el Barrio Colsag y Popular, de uso residencial apoyado por el ICT; el ICT comienza el desarrollo del barrio Guaimaral (1957), se construye la Cancha Toto Hernández, el Hotel Tonchalá, el mercado de la Sexta, se construye el teatro Zulma (Cámara de Comercio:2004. Pág-137).

Mediante Acuerdo Municipal 19 de 1956 y 20 de 1959, el Concejo municipal modifica ciertas normas urbanísticas y reorganiza la oficina del Plan. En 1959 es cerrado de manera definitiva el ferrocarril y se pone en operación el Almacén Ley (Cámara de Comercio: 2004. Pág. 159-161)

1960-1975. Periodo de grandes cambios en la estructura urbana de la ciudad y de directrices de desarrollo. En 1962, el Alcalde Luis Raúl Rodríguez (Arquitecto), con el apoyo

de la oficina del Plan Regulador a cargo de Juan José Yáñez Rey, emprenden una revisión de la zonificación de la ciudad y el plan vial, viéndose los resultados plasmados en el Acuerdo 002 de 1962, herramienta que guio hasta 1975 el desarrollo y planeamiento de la urbe.

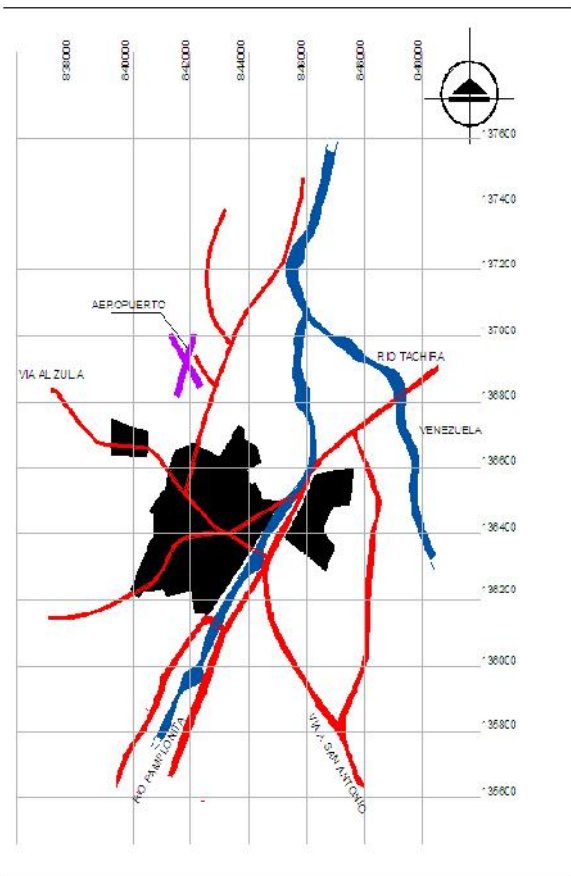
Se destacan en este periodo la construcción de equipamientos e infraestructuras de gran impacto en el desarrollo urbano: En 1960 entra en operación la Central de Transporte Estación Cúcuta. El 10 de octubre de 1971 se inaugura el Aeropuerto Camilo Daza. Además, se generan corredores viales que integran el área urbana con sectores sin desarrollar, como la Autopista Atalaya, que se enlazaría con la Diagonal Santander, vía a Boconó (Antigua a San Antonio) y se ponen en operación la Autopista Internacional, el Puente Simón Bolívar (Cámara de Comercio de Cúcuta: 2004. Pág.161) Avenida al Aeropuerto, vía antigua a Puerto Santander, entra en operación el Centro Comercial Bolívar, Edificios Seade, Agrobancario y Banco Santander, Teatro y Edificio Rosetal.

Con la apertura de nuevos corredores viales, el fenómeno de desarrollo informal a cargo de la población mas vulnerable sobre zonas críticas no aptas para el desarrollo urbano, se intensifica, sin el control de la administración municipal. Se amplía la ocupación informal de tierras al suroriente (Sectores cercanos Barrio San Luis y circunvecinos), así como la zona sur occidental citando algunos Barrios Santander (1963), al noroccidente: Comuneros (1965), Antonia Santos (1974), San Martín (1974) por Invasión de terrenos del ICT. La ventaja de la existencia de grandes extensiones de tierra en las ciudadelas atalaya y la libertad de propiedad del municipio (ejidos), favorece la invasión de las mismas, debido a que no se toman medidas efectivas de control para su recuperación. Tendencia que condiciona el tipo de desarrollo urbano que se dará (Bazant: 2004).

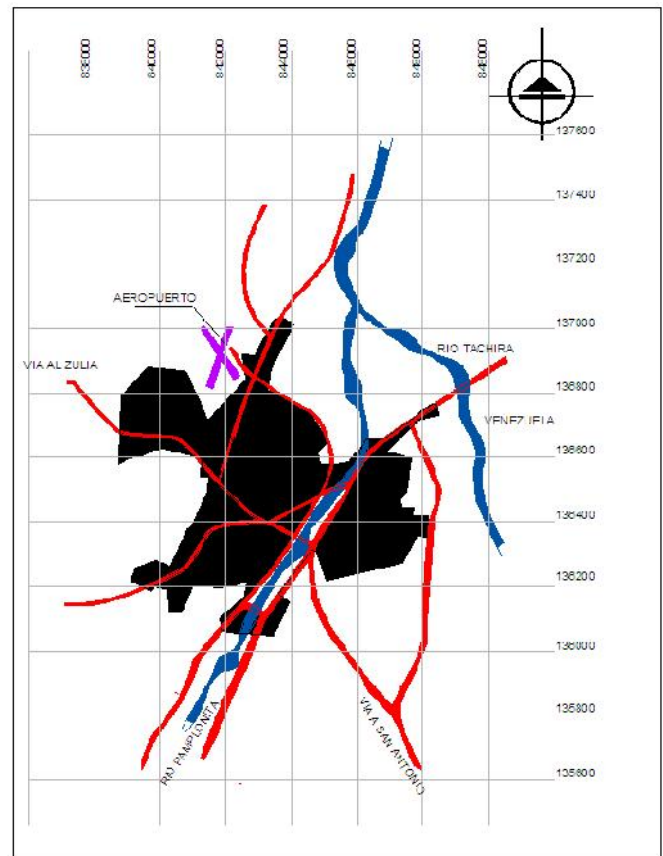
Esta forma de ocupación y uso, es observada de manera permisiva y pasiva por la sociedad, consolidando con el paso de los años un modelo propio característico de ciudades del tercer mundo, en que los habitantes apenas disponen de lo necesario y muchos se encuentran por debajo de la línea de pobreza, circundada de comercio informal, respondiendo a la fuerte dinámica que imprime la localización en zona de frontera.

En la medida que avanzan aceleradamente las invasiones, también se producen, pero en menor escala, proyectos de vivienda por parte del Instituto de Crédito Territorial, como Colpet-Pescadero (1960), Guaimaral (1960) y Ciudad Jardín (1961) desligados del centro; La Merced, Quinta Bosch (60's), Primera Etapa Atalaya (60). Así mismo, se estructuran desarrollos formales particulares como la Urbanización Quinta Oriental (1972) por mencionar alguno.

En 1975 se logra la aprobación del nuevo código de urbanismo de Cúcuta, con la dirección del arquitecto Julio Moré Polanía, instrumento que se constituiría en una gran herramienta para el desarrollo de un importante número de proyectos en la ciudad, proceso que permitió la generación de escenarios de análisis sobre las normas urbanísticas en éste consignadas.



1962 DESARROLLO URBANO DE CUCUTA

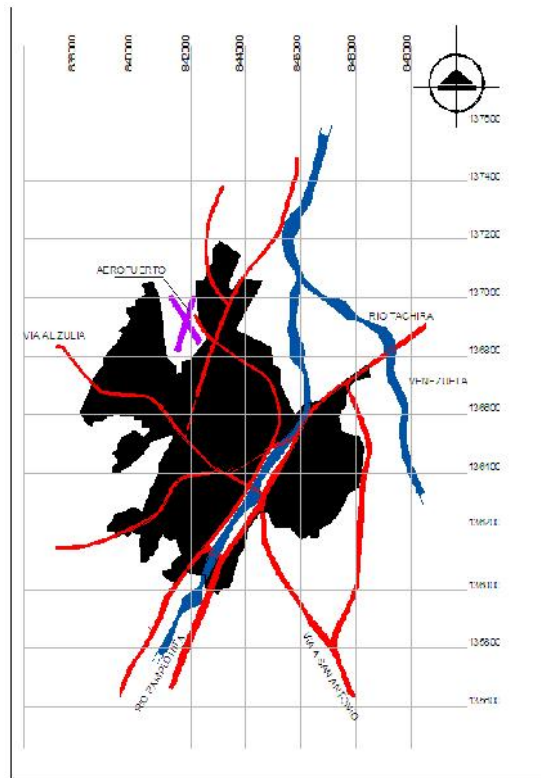


1975 DESARROLLO URBANO DE CUCUTA

Figura No.9. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1962. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996

Figura No.10. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1962. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996

1976-1988. En este periodo avanzan los desarrollos informales al noroccidente del área urbana como Belisario (1980), Aeropuerto (1981), La Ermita (1982) y sectores circunvecinos, sobre predios de propiedad privada. Además, desarrollos formales como Ceiba II, Prados del Norte y Niza (1984), y el proyecto de vivienda de interés social construido por el ICT Aniversario Uno (1988). Así mismo, en este periodo se concreta la materialización de la Central de Abastos de Cúcuta. Periodo influenciado por la crisis venezolana que vendría a desestabilizar la ciudad. Se consolida la Avenida Libertadores (1983).



1985 DESARROLLO URBANO DE CUCUTA

Figura No.11. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1985. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996.

1989-2000. Se sanciona la ley 9 de 1989, paso importante a nivel nacional en materia de planificación urbana, consolidando el plan de desarrollo, instrumento que concebiría el reglamento de usos del suelo, cesiones y normas urbanísticas, plan vial, de servicios públicos, reserva de tierras para vivienda de interés social y reubicación de asentamientos humanos,

entre otros; introduciendo mecanismos de financiación y gestión del suelo, adquisición de bienes por motivos de utilidad pública, procesos de enajenación voluntaria o forzosa, definiendo el alcance del espacio público, la vivienda de interés social, por citar algunos. Es así como en el año de 1991 el Concejo aprueba el Acuerdo 058 de 13 de septiembre, Código de Urbanismo de la ciudad, que vendría a dejar sin efectos el Código del 75.

Con la promulgación de la constitución de 1991, surgen normas de superior jerarquía a nivel ambiental, metropolitano, participación ciudadana, servicios públicos, consolidando la figura de los planes de ordenamiento territorial y concretando su alcance en la ley de desarrollo territorial que logra integrar armónicamente todos los sectores en la Ley 388 de 1997.

En Cúcuta, en este periodo, continúa avanzando el desarrollo tanto formal como informal de la ciudad. Se consolidan proyectos urbanísticos como Los Pinos, de vivienda del ICT. También se inicia el proceso de urbanización formal de la zona norte urbana denominado Trigal del Norte (1994) que sentaría bases para lograr la expansión del suelo sobre esta área. Así mismo, comienzan su desarrollo grandes proyecto de vivienda como lo son la Urbanización García Herreros y Prados del Este. Se amplía el Puente Elias M. Soto a cuatro carriles. En este periodo el Alcalde Pauselino Camargo recupera el espacio público invadido por ventas ambulantes y casetas en el sector La Sexta (8 abril 1997), siendo reubicados en el Edificio Oití construido por el Municipio en la administración de Enrique Cuadros Corredor.

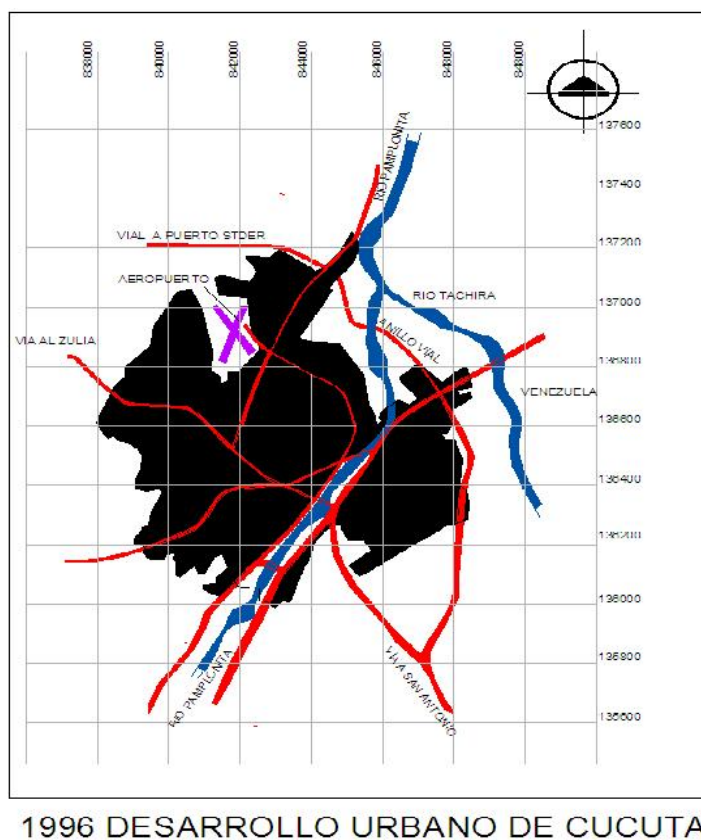


Figura No. 12. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1996. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996.

Ya para este periodo, la presencia de invasiones y ocupación de zonas de riesgo es marcada en la ciudad, al igual que otras del país, realidad del territorio que ha sido entendida por la legislación nacional en materia urbanística, en la que se reconoce el concepto de “asentamiento humano ilegal” y se propende por la regularización urbanística con miras a disminuir la brecha social que este tipo de conglomerados trae, contenidos actualmente en el Decreto 564 de 2006 en los Artículos 122 a 131 y Decreto 1469 de 30 de abril de 2010.

A principios del siglo XXI la ciudad recibe la apertura del Almacén Vivero, que vendría a ser el primer gran centro comercial que se desarrolla en la ciudad.

Aprobación y Adopción del Plan de ordenamiento territorial (POT). Acuerdo 083 de 2001 y demás normas municipales reglamentarias. Atendiendo lo exigido por la ley 388 de 1997,

el Municipio encauza esfuerzos para lograr la consolidación del plan de ordenamiento territorial, labor que tardó tres años (1998-2000), logrando el 17 de enero de 2001 la aprobación por parte del Concejo. En este proceso, debió transcurrir más de un año adicional de estudio en instancias de concertación y consulta, debido a que la sociedad organizada exigió que se abrieran nuevos espacios para discutir las propuestas en éste contenidas, siendo atendidas por la administración, mostrando con ello, la importancia de la sociedad en la construcción del documento definitivo. De esta forma se agotaron las etapas previstas en la ley 388 de 1997 y especialmente el Decreto 879 de 1998 en la construcción del documento.

La concertación con las autoridades ambiental (CORPONOR) y metropolitana, así como los lineamientos departamentales que sirvieron de guía para la construcción del POT conllevaron a que Cúcuta involucrara en su contenido la realidad ambiental, los hechos metropolitanos y directrices de carácter regional, las cuales se conciben como normas de obligatoria observancia (Ley 388 de 1997), fijando las vigencias del corto, mediano y largo plazo dentro de su estructuración.

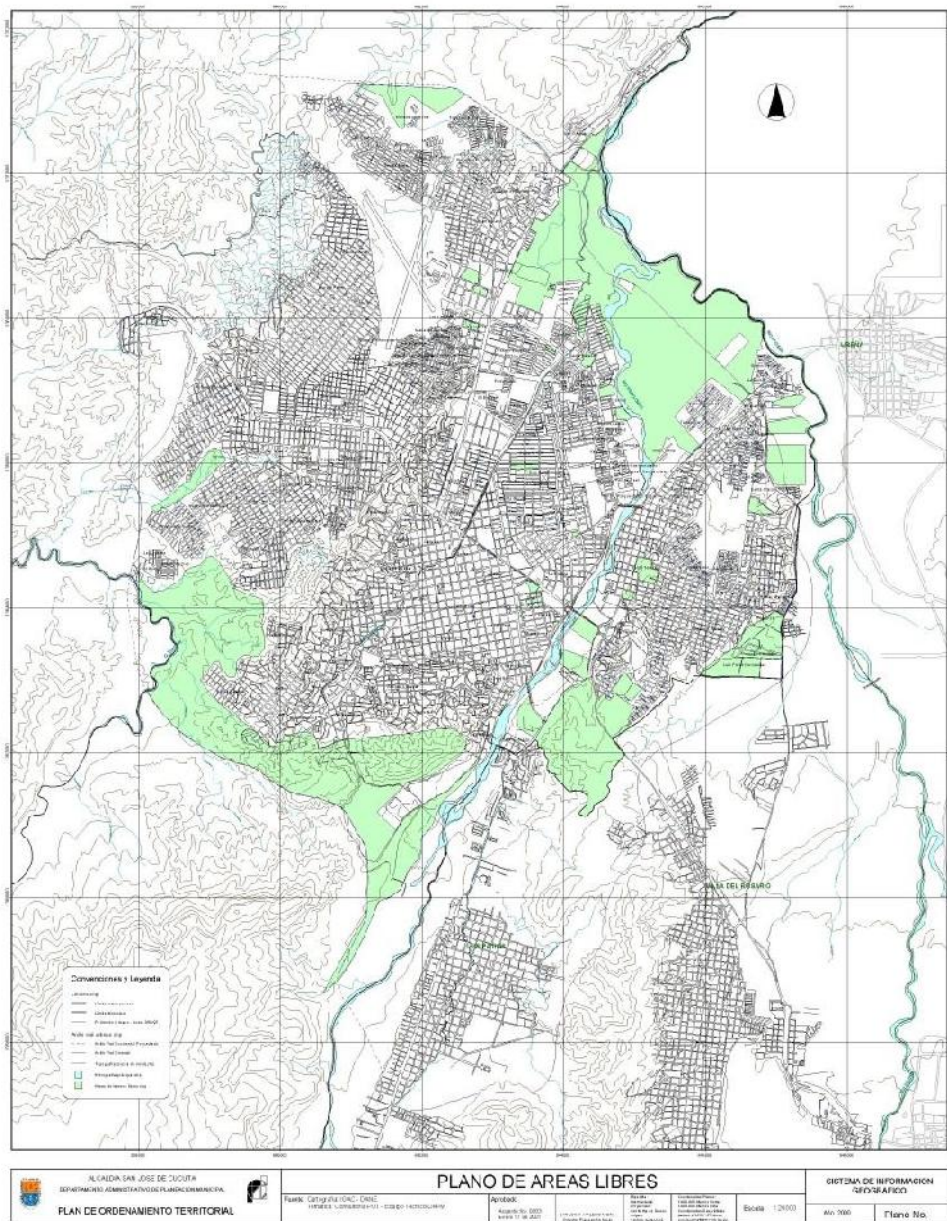


Figura No. 13. Desarrollo Urbano de Cúcuta hasta el año 2000. Plano que corresponde a las áreas libres contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado el 17 de enero de 2001.

A diferencia de todos los periodos anteriores, en la primera década del siglo XXI, la ciudad recibe una cascada de normas que buscan implementar de manera eficiente el Plan de Ordenamiento Territorial y hacer uso de las posibilidades dadas a los municipios en materia de usos del suelo, normas urbanísticas. Por este motivo, con posterioridad a la adopción del Acuerdo 083 de 2001, el municipio ha aprobado una gran cantidad de normas, que se citan en la siguiente tabla:

Tabla. Relación de normas aprobadas por el Concejo y el Alcalde posteriores al Plan de Ordenamiento Territorial (2001-2011).

No.	Acto Administrativo	Observación
1	Acuerdo 098 09/03/2001	Reglamentó manejo del espacio público en municipio
2	Acuerdo 111 29/03/2011	Disposiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas y otras
3	Acuerdo 186 27/12/2001	Declaró de utilidad pública e interés social unos predios y concedió autorizaciones al Alcalde
4	Acuerdo 187 27/12/2001	Concedió autorizaciones al señor alcalde para negociar las muelas de la Avenida 0.
5	Acuerdo 015 03/05/2002	Declaró de utilidad pública e interés social los predios ubicados en el desarrollo de las obras del programa de infraestructura vial del POT.
6	Acuerdo 055 23/09/2002	Declaró de utilidad pública los mercados ubicados en el sector de la Sexta.
7	Acuerdo 064 24/09/2002	Reglamentó participación en plusvalía en el Municipio. Decreto derogado por Acuerdo 058 de 2004.
8	Acuerdo 068 30/09/2002	Asignan usos del suelo al predio 010500010019000- Corral de Piedra y se destinó la misma para construcción de proyecto de vivienda (Actualmente Portachuelo Reservado).
9	Acuerdo 070 30/09/2002	Varía la destinación de un bien de uso público del Municipio (predio las Brisas 010504280001000) y concede facultades al Alcalde Municipal para negociar en todo o en parte dicho bien inmueble.
10	Acuerdo 013 24/02/2003	Se destinan áreas de terreno ubicadas en zonas de cesión a la Diócesis de San José de Cúcuta, para equipamientos de culto institucionales en las Comunas 4, 5 y 6 del área urbana
11	Acuerdo 047 22/09/2003	Modifica el uso del suelo del predio 010701130008000 pasando de espacio público a ZAE-SM
12	Acuerdo 015 12/02/2004	Se ordena y conserva uso del suelo con carácter de espacio público de unas vías urbanas (Calle 12 entre av.5E y 6E la Riviera, Av.2 pasando por cenabastos entre av.libertadores y anillo vial oriental, Calle 2N entre Av. 12E y libertadores)
13	Acuerdo 042 23/08/2004	Modifica destino y uso de bienes de propiedad del Municipio (predio en mayor extensión del que surgió el proyecto Metropoli, predio 010504360001000 jardín botánico)
14	Acuerdo 058 13/12/2004	Reglamenta participación en plusvalía en el Municipio de San José de Cúcuta. Deroga acuerdo 0064 de 2002.
15	Decreto 178 04/06/2002	Aprobó plan parcial El Resumen ZR1 vigencia corto plazo
16	Acuerdo 006 06/05/2005	Modifica Acuerdo No.0025 del 16 de mayo de 2000, crea la Junta de Valorización y la forma en que se integra.
17	Decreto 153 20/05/2005	Aprobó Plan Parcial de Desarrollo de Suelo de Expansión Residencial 4 (ZE-R4), La Palestina Lote 1 del Municipio de San José de Cúcuta.
18	Resolución 0303 16/05/2005	Aprobó una zona de espacio público como área de compensación. (se afecta el jardín botánico de propiedad del municipio a espacio público por la desafectación de público del parque las brisas mediante Acuerdo 070 de 2002)
19	Acuerdo 026 12/08/2005	Autoriza al municipio para enajenación de bienes y otras, permitiendo con ello vender bienes que variaron destino de uso público a fiscal.

20	Acuerdo 031 13/09/2005	Modifica parcialmente el Acuerdo 083 de 2001, entre otros, criterios para usos restringidos, concepto de uso, otorga autorizaciones protempore al alcalde para que durante un año realice ajustes parciales al Acuerdo 083, manejo espacio público, inmuebles patrimoniales, tratamiento de consolidación, tipos de desarrollo, densidad, cesiones, normas de edificación, cerramiento de antejardines, estacionamientos, renovación urbana, y programa de ejecución del mediano plazo
19	Acuerdo 034 08/11/2005	Varió el destino del bien de uso público, constituido por el Predio LA GAZAPA LOTE 1, ubicado sobre la Avenida Libertadores, y con identificación catastral 010502250059000, el cual dejó de ser bien de uso público para en adelante ser considerado como un bien fiscal.
20	Decreto 348 14/10/2005	Modificó el uso del suelo al predio las brisas que varió destino de uso público a bien fiscal, clasificado como parte de la Zona de Sistema Urbano Ambiental – Sistema de Espacio Público (ZSUA – E.P.) a una Zona de Actividad Residencial 2 (ZR2)..
21	Decreto 349 14/10/2005	Adoptó estudio técnico referido al sistema de comunicación vial del denominado Puente La Gazapa y sus accesos. Por tanto, desapareció afectación vial sobre predio 010502250059000
22	Decreto 417 01/11/2005	Modificó uso del suelo Colegio la Presentación, pasando de Zona de Actividad Múltiple Intensiva de Empleo – Sector Central C2 a Zona de Servicios Institucionales. Derogado por Decreto 0399 de 2006.
23	Decreto 424 10/11/2005	Compensa el predio 010502250059000 La Gazapa Lote 1 , que varió su destino mediante acuerdo 034 de 2005, de bien de uso público a fiscal, por 22.736.94 m2 de terrenos del denominado parque metropolitano que formaba parte del predio 011102690023000).
24	Decreto 428 16/11/2005	Modifica la zonificación de uso del suelo y normativa urbanística de una franja de terreno sobre el Anillo Vial Oriental y en consecuencia se hace un ajuste al Modelo de Ocupación Territorial de Suelos Urbano y de Expansión Urbana pasando de ser clasificados como Corredor de Servicios Metropolitanos de Actividad Especializada (CSM-AE) y Zona de Expansión de Servicios Institucionales (ZE-SI) a Zonas Residenciales 3 (ZR3), con base en las facultades conferidas al Alcalde Municipal mediante el Acuerdo 0031 de 2005.
25	Acuerdo 001 03/03/2006	Aprueba y autoriza la ejecución de un Megaproyecto de Interés Público, utilizando la contribución de valorización por beneficio general.
26	Acuerdo 002 13/03/2006	Deroga, adiciona y ajusta apartes de los documentos técnicos de soporte del Acuerdo 0083 de 17 de enero de 2001 y el Acuerdo 0031 de 13 de septiembre de 2005, en relación con estacionamientos, alturas y otros.
27	Acuerdo 026 07/09/2006	Se varía el destino de un bien de uso público (jardín botánico) de propiedad del municipio identificado como Lote 2 surgido de la división material del lote de mayor extensión con referencia catastral 010504360001000 con matrícula inmobiliaria No. 260-31185, exceptuando las áreas afectadas por la Calle 8N y la constituida como bien fiscal, con dirección Calle 8N 18E-30 San Eduardo.
28	Decreto 247 22/05/2006	Modifica la asignación de uso del suelo del sector Calle 18 entre avenidas Cero y Libertadores, pasando de estar clasificada como Zona de Actividad Residencial 1 (ZR1) a Corredor Mixto Articulador Secundario de Actividad Especializada (ZAE), con base en las facultades concedidas por medio del Acuerdo 0031 de 2005.
29	Decreto 285 23/06/2006	Reglamenta el Fondo Rotatorio de estacionamientos
30	Decreto 378 28/08/2006	Se modifica el plan de obras de un Megaproyecto de Interés Público a ser ejecutado por valorización por beneficio general, con base en facultades legales establecidas en el art. 4º del Acuerdo 001 de 2006.

31	Decreto 0396 11/09/2006	Se aprueba Plan Parcial de desarrollo de suelos de expansión residencial 2 (ZE-R2), Plan Parcial Resumen 2
32	Decreto 397 11/09/2006	Se ajusta y modifica parcialmente el Decreto 0153 de 2005 que adoptó el Plan Parcial La Palestina Lote 1
33	Decreto 398 11/09/2006	Se ajusta parcialmente el documento técnico de soporte del Acuerdo 0083 de 17 de enero de 2001.
34	Decreto 399 11/09/2006	Ajusta parcialmente la zonificación urbana y de expansión urbana contenida en el Modelo de Ocupación Territorial contenido en el Acuerdo 0083 de 17 de enero de 2001 en varias zonas de la ciudad, en uso de facultades conferidas por Acuerdo 031 de 2005.
35	Decreto 402 12/09/2006	Se ajusta parcialmente el documento técnico de soporte del Acuerdo 0083 de 17 de enero de 2001, en cuanto a definición de componentes de normatividad de espacio público.
36	Decreto 403 12/09/2006	Se sustituye un bien de uso público por otros de características equivalentes o superiores (Se compensa lote jardín botánico (predio en mayor extensión 010504360001000 mat. Inm 260-241825) con un área de 25.400 m ² por parte de los lotes adquiridos a interferias que pasan a ser espacio público – parque metropolitano), según acuerdo 026 de 2006.
37	Acuerdo 005 16/04/2007	Varía el destino y uso del suelo del bien de uso público Bosque Popular (predios 010701130001000/0004000) quedando como un bien fiscal y concedió facultades al Alcalde.
38	Resolución 716 25/04/2007	Se sustituyen unos bienes de uso público por otros de características equivalentes o superiores (Se compensa bosque popular por el restante de los lotes adquiridos a Interferias consolidando el Parque Metropolitano)
39	Decreto 285 07/06/2007	Modificó el Decreto 0285 de 2006 sobre el Fondo Rotatorio de estacionamientos.
40	Acuerdo 016 11/05/2009	Cambia el destino de uso del suelo de un tramo de avenida 15, vía vehicular, para convertirla en peatonal, conservando las características de uso público
41	Acuerdo 089 30/12/2011	Revisión excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial
42	Acuerdo 028 23/07/2012	Incorpora suelos al perímetro urbano, conforme ley 1537 de 2012

Fuente información: Consulta directa en archivo municipal Alcaldía de Cúcuta. Elaboración propia. (Agosto 2012).

En este último periodo es relevante la promulgación de normas que varían destinos de bienes de uso público, al tenor de lo establecido en la ley 9 de 1989, Decreto 1504 de 1998, siendo estos sustituidos por otros de características equivalentes o superiores, como Parque Las Brisas, Bosque Popular, Jardín Botánico, Terreno en que se proyectó años atrás el Puente La Gazapa, entre ellos, el municipio adquirió casi 4 hectáreas a la sociedad Interferías en liquidación sobre el que se construyó infraestructura recreativa quedando éste afectado a espacio público, permitiendo la venta de los predios fiscales a favor de particulares, facilitando la construcción de proyectos como Homecenter Cúcuta, proyectos de vivienda denominados Versalles, Conjunto Cerrado Villas de Alcalá, dotando de recursos al Municipio para obras de inversión pública.

De igual forma, se logran acuerdos entre el Municipio y el Departamento sobre los terrenos de propiedad conjunta ubicados entre las Calles 10 y 11 con Diagonal Santander, permitiendo su venta a la firma Ospinas y Cia S.A., favoreciendo la consolidación del Centro Comercial Ventura Plaza y su centro de negocios. También el Municipio decide aprobar la propuesta de modificatoria del urbanismo de la Urbanización Los Ángeles, dando lugar a la consolidación de Unicentro Cúcuta.

También es importante señalar que en este periodo se aprueba el megaproyecto de interés público, el cual permitió la ejecución de una serie de obras por valorización por beneficio general en la ciudad, como los Puentes Frente al Éxito de conexión con la Autopista a San Antonio, Puente Canal Bogotá Diagonal Santander, Puente la Gazapa, Puente sector Av. Libertadores Redoma Aeropuerto, Puente Avenida Gran Colombia Avenida Libertadores, Proyecto de renovación urbana (plan centro), proyectos éstos que cambiarían la imagen de la ciudad, imprimiéndole un nuevo estilo.

Entre el 2001 y el 2011, surgen variaciones en las formas de uso y ocupación del suelo urbano, pasando de ser una ciudad tradicionalmente unifamiliar, para permitir el ingreso de edificaciones bifamiliares y multifamiliares en zonas formales, ingresando el régimen de propiedad horizontal (ley 675 de 2001) en el catastro municipal con mayor frecuencia. Se resalta en este aspecto, la sanción del 002 de 2006, que atendió peticiones de gremios y constructores, logrando liberar la restricción de construcción de edificios en altura superior a ocho (8) pisos en la ciudad, con el fin de hacer viable la generación de proyectos en sectores consolidados de uno y dos pisos. Además, se genera ajuste de ciertas normas. Estas decisiones han permitido que se aproveche la ubicación de ciertos sectores residenciales y la promoción de nuevas soluciones de vivienda en altura, generando con ello un cambio en la ciudadanía, que comenzó gradualmente a aceptar la oferta de éste tipo de soluciones.

De acuerdo a la estadística recolectada en las Curadurías Urbanas No.1 y No.2 de San José de Cúcuta, a la fecha y pasados casi seis (6) años desde la sanción de éste acuerdo 002 de 2006, la ciudad cuenta al menos con setenta (60) proyectos consolidados de edificios

de uso residencial multifamiliar de altura superior a seis (6) pisos, para un total de unidades aprobadas de 2909 soluciones de vivienda, ubicados en barrios Caobos, Quinta Vélez, Riviera, Colsag, sector comprendido entre el Club Tennis, el Éxito y sector urbano entre Prados del Este y Zona de Expansión La Gazapa.

Por su parte, la informalidad persiste en el periodo, ocupando zonas frágiles, sin servicios ni infraestructuras. La presión ejercida por la cercanía de la construcción del anillo vial occidental entra a facilitar el proceso de invasión por una parte y por la otra, la distancia al casco urbano un beneficio, por cuanto favorece la ausencia del control urbano. Sectores cercanos al barrio belén, minuto de Dios, son invadidos, lo mismo que la zona al norte y occidente del aeropuerto Camilo Daza, que se ve amenazada por la presión de la invasión.

Aprobación y adopción revisión ajuste excepcional del POT. Acuerdo 089 de 30 de diciembre de 2011. Transcurridas las vigencias del corto plazo (2001-2003), mediando plazo (2004-2007), la administración municipal finalizando la vigencia de 2009, da apertura al proceso de realización de ajuste y revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, bajo el esquema de revisión excepcional, permitido por la ley 388 de 1997 y especialmente el Decreto 4002 de 2004. Para ello adelantó el proceso contractual DAAPCC- CM 001-09 que favoreció al consultor Julio César Gómez Sandoval. El municipio agotó dos años (2010-2011), en desarrollo de éste proceso. Debe resaltarse que durante la vigencia 2011, los constructores organizados y la sociedad exigieron abrir nuevos espacios de socialización del proyecto formulado, por cuanto consideraban necesario estudiar a fondo la propuesta, introducir o generar normas específicas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, que no se encontraban en el POT vigente, entre otros asuntos, espacios que fueron generados por la administración, permitiendo finalmente al finalizar la vigencia 2011 la adopción del mismo.

A esta revisión excepcional, se suma la sanción del Acuerdo 028 de 23 de julio de 2012, en que el municipio hizo uso de facultades otorgada por la Ley 1537 de 2012 permitiendo la ampliación del perímetro urbano, sin agotar el procedimiento de revisión del POT previsto en la Ley 388 de 1997.

Análisis de la tendencia de la expansión urbana y sus implicaciones en el horizonte del largo plazo. Conforme las previsiones vigentes de expansión urbana del POT (Acuerdos 089 de 2011 y 028 de 2012), que se aprecian en el siguiente plano, se espera la siguiente tendencia de desarrollo en las próximas dos décadas:

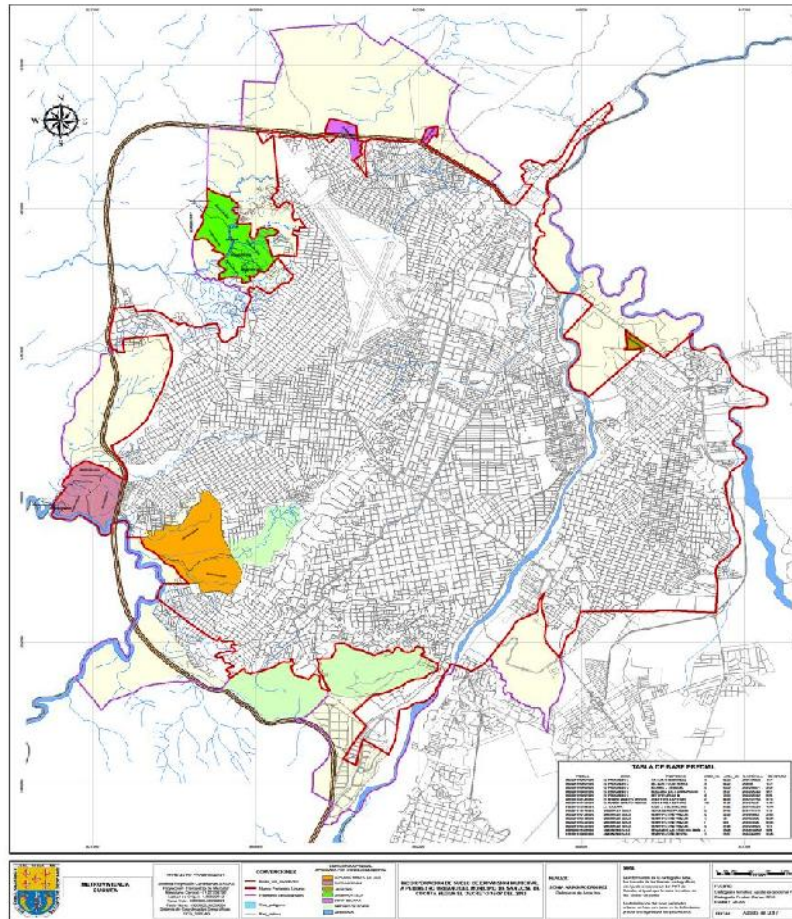


Figura No. 14. Desarrollo Urbano de Cúcuta y zonas expansión previstas en el POT. Agosto 2012. Plano que contiene el Perímetro Urbano de Cúcuta con el ajuste del Acuerdo 028 de 23 de Julio de 2012. Fuente: Metrovivienda Cúcuta. 2012.

Se concretará el fenómeno de conurbación con el municipio fronterizo de Ureña del Estado Táchira, quedando separado solo por límite físico (Río Táchira), dado que los vacíos urbanos que se encuentran sin desarrollar entre estos, serán urbanizados con proyectos de uso mixtos, desde vivienda, hasta comercio. De igual forma, el fenómeno de conurbación con Los Patios y Villa del Rosario será marcado por la integración física ya existente, en materia de servicios y conexiones viales.

Se conformarán zonas dormitorio de estrato (uno), no solo en zonas incorporadas al perímetro urbano, sino en áreas adyacentes, conllevando a la explosión de la dispersión de la expansión residencial formal e informal de grupos de familias de bajos ingresos, en especial sobre zonas frágiles en el costado norte, noroccidental y occidental del área urbana, con requerimientos de inversión altos, generándose fenómenos de ocupaciones de lechos de quebradas y escorrentías naturales. Es así como se desbordará con construcciones ilegales el anillo vial occidental, con bajas posibilidades de estructuras viales de conexión eficientes y problemas de transporte público, equipamientos de salud, educación, recreación.

Se concretarán proyectos de vivienda de interés social y viviendas de interés prioritario en Urbanizaciones San Fernando del Rodeo, Ciudadela El Rodeo, Plan Parcial Cúcuta en el occidente del área urbana y en la ciudadela Los Estoraques, gracias a la política de vivienda nacional y local y el control sobre los terrenos. Estas zonas deberán tener especial cuidado en el manejo de aguas servidas y canales de aguas lluvias, debiendo construir las obras de infraestructuras de servicios complementarias.

Expansión residencial en el costado sur con la construcción de proyectos de vivienda de baja densidad, dirigidos a estratos socioeconómicos altos en el Resumen.

Expansión lineal formal e informal de vivienda de estrato bajo, sobre la vía Cúcuta – Puerto Santander, que entrarán en conflicto con los usos comerciales e industriales ya existentes y con la zona rural del Municipio. Se hace necesario dar inicio a la planificación de esta zona, para evitar carencias de infraestructuras y de equipamientos complementarios.

Se continuará con el desarrollo formal sobre la zona La Gazapa para grupos de familias de estratos medios, garantizando al menos unas 80 hectáreas disponibles para el desarrollo de proyectos dirigidos a estratos socioeconómicos 3 y 4, articulados a el desarrollo de grandes proyectos comerciales, institucionales y de servicios que buscarán dotar de usos complementarios a esta gran zona de la ciudad.

Agotamiento del suelo urbano en la zona de la Ceiba para proyectos, lo que conllevará a la renovación de zonas urbanizadas.

Consolidación de proyectos de viviendas de interés social en sectores tradicionales dormitorio de la ciudadela de atalaya, San Luis y sectores centrales, así como en los vacíos urbanos disponibles para este tipo de soluciones.

Disminución de la ronda de río y deterioro de las márgenes, que conllevara a la ejecución de obras de protección y estabilización.

En conclusión, la ciudad en su contexto urbano, tiene amplias posibilidades para el desarrollo de proyectos tanto formales como informales, con un riesgo alto de invasión de terrenos en condiciones no adecuadas para el asentamiento de la población.

No se identifican grandes proyectos dotacionales en el horizonte del corto ni mediando plazo, solo se encuentra la Terminal de transporte de pasajeros aprobada sobre la vía Cúcuta – Puerto Santander, proyecto que de materializarse, favorecería la liberación de los terrenos del barrio callejón para consolidar un proyecto de renovación urbana de impacto en el área metropolitana de Cúcuta.

Así mismo, la ciudad debe encauzar acciones que conlleven a estudiar las necesidades de reubicación del aeropuerto Camilo Daza, hacia los terrenos ubicados al Norte del área urbana, proyecto en que por varios años insistiera el Ingeniero Hernando Ruan Guerrero (Fallecido), y que en virtud de razones económicas ninguna entidad prestó atención. De consolidarse este proyecto, se facilitará la liberación de suelo potencial para un macroproyecto de vivienda social a cargo del Estado.

CONCLUSIONES

La tendencia de crecimiento y expansión urbana de Cúcuta, ha estado marcada por dos fenómenos dispares:

El primero corresponde a la ocupación informal de tierras que no se encuentran aptas para el desarrollo urbano, por diversos motivos (restricciones normativas, aspectos ambientales, ausencia de redes de servicios, vías, espacios públicos, entre otros). Se genera de manera continua en la ciudad, al margen de la ley, bajo la mirada pausada de entes de control, no respeta ningún tipo de parámetro o regulación urbanística contenido en normas y aglomera las clases más pobres y vulnerables, forma los cordones de miseria de la ciudad, no genera soluciones de vivienda digna, ni espacios habitables. En estas zonas el Plan de ordenamiento territorial no tiene valor alguno. Este tipo de situaciones actualmente se está presentando de manera intensiva en Cúcuta en los costados norte y occidente del área urbana, motivados en gran parte por el trazado del anillo vial occidental. También se encuentran asentamientos formados en décadas anteriores en diversos sectores y por resaltar el oriente y suroccidente, así como en zonas de laderas y altas pendientes al interior del perímetro urbano, en sectores determinados como suelos de protección, hoy zonas de estudios.

El segundo fenómeno es la expansión de la ciudad formal, tanto horizontal como vertical, que corresponde a los proyectos que se ejecutan bajo las directrices de las normas reguladoras del desarrollo territorial, los cuales en procura de maximizar el aprovechamiento del suelo urbano urbanizable, están ocupando menores superficies para generar mayor número de soluciones, generan beneficios en materia de espacio público, al permitir la conformación de zonas de cesión que ingresan al patrimonio del ente territorial municipal como parte de los bienes de la unión de uso público (Art. 674 Código Civil). Este tipo de proyectos están reordenando la ciudad formal de mediados del siglo XX, al introducir cambios en su estructura, pasando de sectores urbanizados tradicionales con viviendas unifamiliares para permitir la consolidación de edificaciones multifamiliares en altura. Este tipo de proyectos es regulado por las normas urbanísticas.

Se requiere la acción estatal decidida y el compromiso de los administradores para garantizar la protección, integridad y control del territorio. El Estado se ha esforzado por dotar de herramientas jurídicas de gestión y planificación del suelo a los Municipios, pero al mismo

tiempo ha propiciado normas para reconocer la existencia de zonas ocupadas ilegalmente y protegerlas. Con ello ha procurado atender los requerimientos de unos y otros.

La incidencia de las normas urbanísticas en las tendencias de crecimiento y desarrollo urbano de Cúcuta, permite establecer que las decisiones públicas entorno al suelo por sí solas no han dado garantía al “derecho a la ciudad”. No ha sido posible reducir pobreza ni hacer distribución equitativa de los beneficios que debe generar el crecimiento. La política pública debe propender por aliviar la carga del déficit no solo cuantitativo de vivienda sino del cualitativo, promoviendo conciencia social sobre la importancia del acceso digno al suelo, viviendas habitables con redes de infraestructura acordes con la demanda y sistema económico que garantice la sostenibilidad de la sociedad (fuentes de empleo y financiación).

LISTADO DE ILUSTRACIONES

FIGURA 1. Tierra de los indios motilonos para 1754. Mapa de la zona comprendida entre la Laguna de Maracaibo y la provincia de Santa Marta, en que se señalan accidentes geográficos, los pueblos, caminos y tierras de los indios comarcanos. Corresponde al proyecto para la conquista de los motilonos por Don Ventura de Flota Sepúlveda. Archivo General de la Nación, mapoteca 4, ref. 599 BIS.

FIGURA 2. Panorámica de Cúcuta considerada por historiadores como la evidencia más antigua de la ciudad antes de la destrucción de 1875. “Cúcuta poblado de plazuelas y patios con frondosos cujíes y mamones que resguardaban sus hogares del ímpetu de los vientos y cuyos moradores vivían en casas de teja situadas en el centro y en multitud de casitas esparcidas sin demarcación de calles”. (Ancizar. M., mediados siglo XIX).

FIGURA 3. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1793. Elaboración propia, basado en información obtenida en Departamento Administrativo de Planeación en el año de 1996. Se aprecia un núcleo urbano concentrado en el centro.

FIGURA 4. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1863. Elaboración propia, basado en información obtenida en Departamento Administrativo de Planeación en el año de 1996. Se aprecia que la expansión horizontal se dio sobre áreas inmediatamente adyacentes.

FIGURA 5. Desarrollo Urbano de Cúcuta antes del terremoto. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996.

FIGURA 6. Plano que contiene la reconstrucción de la ciudad propuesta por Francisco de Paula Andrade Troconis. 1875.

FIGURA 7. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1938. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996. Se aprecia la conexión con el interior del país y con Venezuela por Ureña.

FIGURA 8. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1954. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996. Se aprecia la conexión con el interior del país y con Venezuela por Ureña.

FIGURA 9. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1962. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996.

FIGURA 10. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1962. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996

FIGURA 11. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1985. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996.

FIGURA 12. Desarrollo Urbano de Cúcuta 1996. Elaboración propia basado en información obtenida en Planeación Municipal. 1996.

FIGURA 13. Desarrollo Urbano de Cúcuta hasta el año 2000. Plano que corresponde a las áreas libres contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado el 17 de enero de 2001.

FIGURA 14. Desarrollo Urbano de Cúcuta y zonas expansión previstas en el POT. Agosto 2012. Plano que contiene el Perímetro Urbano de Cúcuta con el ajuste del Acuerdo 028 de 23 de Julio de 2012. Fuente: Metrovivienda Cúcuta. 2012.

BIBLIOGRAFÍA

Acuerdo 0083 de 17 de enero de 2001. "Por el cual se aprueba y adopta el Plan de ordenamiento territorial de San José de Cúcuta" y demás normas que le han reglamentado, modificado. Alcaldía San José de Cúcuta, Archivo Municipal.2001-2012.

Acuerdo 089 de 30 de diciembre de 2011. Modificación excepcional del POT.
Bazant, J (2004). Asentamientos irregulares. Guía de soluciones urbanas.

Cámara de Comercio de Cúcuta. (2004). Cúcuta a través de la fotografía. Crónica fotográfica de la ciudad durante los siglos XIX, XX y principios del XXI.

García Herreros, A. (1983). "Cúcuta, 250 años". Intergráficas Ltda.

Decreto 879 de 13 de mayo de 1998. "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial".

Dureaut, F (2002). "Metropolis en movimiento. Una comparación internacional".xv-xlix.

Estadísticas actividad edificadora periodo 2006-2012. Curadurías Urbanas No.1 y No.2 de San José de Cúcuta.

Indicadores económicos Cámara de Comercio de Cúcuta. 1976-1999.

Ley 152 de 15 de Julio de 1994. "Por la cual se establece la ley orgánica del Plan de Desarrollo". Artículo 41.

Ley 388 de 18 de Julio de 1997. "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".

Medina, L. (1983). Cita histórica. Segunda Edición.

Munizaga, G. (1999). "Las ciudades y su historia. Una aproximación" Bogotá, Ediciones el Café, Pág. 112-122,181-208

Munizaga, G. (2000): "Diseño Urbano". Teoría y método. 200-203

Pérgolis, J. (2002): "La plaza. El centro de la ciudad". 20, 111-112

Nieto, M. D' Pablo, G. (1996). Código de Urbanismo Revisión y Propuesta. UFPS

Tovar, Hermes, Camilo Tovar y Jorge Tovar. (1994). "Convocatoria al poder del número. Censos y estadísticas de la Nueva Granada, 1750-1830". Bogotá: Archivo General de la Nación.

http://www.cucutanuestra.com/libros_nortesantandereanos/libros_nortesantandereanos/fundacion_de_cucuta.htm

<http://www.revistacredencial.com/credencial/content/c%C3%BAcuta-ciudad-comercial-y-fronteriza>.